



WOGENO Luzern Genossenschaft

Protokoll Generalversammlung

Datum: Dienstag, 12. Mai 2026

Zeit: 19.15 Uhr

Ort: Salzmagazin, Eichwaldstrasse 31, 6005 Luzern

Stimmberechtigte: 61 (davon 0 vertretene Mitglieder)

Absolutes Mehr: 31

Traktandenliste Generalversammlung

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung
3. Genehmigung der Bilanz und Jahresrechnung 2025, Beschlussfassung über Verwendung des Bilanzgewinnes
4. Bericht der Geschäftsprüfungskommission
5. Entlastung der Verwaltung
6. Wahlen
 - a) Verwaltung
 - b) Geschäftsprüfungskommission
 - c) Revisionsstelle
7. Varia

Begrüssung

Alex Willener begrüsst die Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Er stellt alle Verwaltungsmitglieder und deren Funktionen kurz vor und heisst auch das Duo roh* (musikalische Umrahmung) herzlich willkommen. Weiter präsentiert er die Agenda der Generalversammlung. **Selina Lutz** übernimmt die organisatorischen Punkte zur fristgerechten Einladung, der Feststellung der Anzahl stimmberechtigten Anwesenden, dem Absoluten Mehr und dem Protokoll der letzten GV. Anträge oder Rückmeldungen zur Einladung sind keine eingegangen, weshalb die Versammlung gemäss Traktandenliste durchgeführt werden kann.

1. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden Roland Engel und Doris Born vorgeschlagen.

Diskussion: Keine

Abstimmung: Die vorgeschlagenen Personen werden einstimmig als Stimmenzähler gewählt.
(61 Ja/ 0 Nein/ 0 Enthaltungen).

2. Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung

Der Jahresbericht der Verwaltung wurde im Geschäftsbericht 2025 publiziert. Darin wurden alle Themen vertieft behandelt. An der Versammlung geben verschiedene Verwaltungsmitglieder und die Geschäftsführung Einblicke in Form von Präsentationen in folgender Reihenfolge:

Selina Lutz: Organisationsentwicklung

Nach der Umfrage unter der Mieterschaft im Jahr 2022 und der Diskussion der Ergebnisse im Jahr 2023 unter den Genossenschafter:innen, wurden verschiedene Themenfelder evaluiert und angegangen. Der Hauptfokus lag bei der Organisationsentwicklung der Dienstleistung/Geschäftsstelle/Verwaltung. Das Thema wurde mithilfe von verschiedenen externen Fachpersonen bearbeitet. Dabei kam man zum Schluss, dass mittelfristig die Trennung zwischen einer eigenen Genossenschaftsleitung mit Sitz in Luzern und einer externen Immobilienbewirtschaftung aus Luzern die beste, zukunftsfähigste Struktur ist. Die WOGENO Luzern Genossenschaft hat deshalb das Mandat mit der ATB Treuhand auf Ende Juni 2025 gekündigt. Das Mandat der Immobilienbewirtschaftung wurde in einem Konkurrenzverfahren an die Liegenschaftsverwalterin Arlewo vergeben. Die Vergabeprozesse haben im Januar 2025 gestartet. Seit 01. Juli 2025 hat die Arlewo die Immobilienbewirtschaftung übernommen. Nach einer interims-Phase bis Ende Oktober, konnte auch die Stelle des Geschäftsführers der Genossenschaft besetzt werden. Mit dem Einzug der Geschäftsstelle an der Industriestrasse konnte die WOGENO zudem einen eigenen Standort mit Büro- und Sitzungsräumen vor Ort etablieren. Der Prozess ist damit formell abgeschlossen.

Laurin Schwob: die neue Geschäftsstelle und Immobilienbewirtschaftung

Laurin Schwob stellt sich als neuer Geschäftsführer vor und erläutert die Aufteilung der Aufgaben zwischen der Immobilienbewirtschaftung und der Geschäftsstelle der WOGENO Luzern Genossenschaft. Im Grundsatz bedeutet dies, dass für die Genossenschaftsmitglieder mit genossenschaftlichen Anliegen die eigene Geschäftsstelle die Anlaufstelle ist. Für klassische Mietenden-Anliegen ist die Arlewo mit Tatjana Eicher und Ermonda Ismaili Ansprechpartner.

Lukas Berger: Industriestrasse

Lukas Berger gibt Einblicke in das Neubauprojekt Industriestrasse, welches die WOGENO seit über 10 Jahren als Projekt beschäftigt. Im Jahr 2025 wurde gebaut und das Holzhaus mit vertikaler Photovoltaikanlage, 19 Wohnungen und die 3 Gewerbeeinheiten hat seine definitive Höhe erreicht. Der Bau ist bereits fortgeschritten und der Bezug der Wohnungen auf August 2026 geplant. Das Projekt wird die WOGENO Luzern Genossenschaft rund 14 Mio. Franken kosten. Rund 100 Millionen kostet das Gesamtprojekt der Kooperation aus fünf Genossenschaften (KIL).

Alex Willener: Energiestrategie

Eine Arbeitsgruppe der Verwaltung kümmert sich um die beschlossene Energiestrategie. Das Ziel der WOGENO Luzern Genossenschaft ist, dass keine fossilen Brennstoffe mehr zum Einsatz kommen. Damit schliesst sie sich den Zielen der Stadt Luzern an, welche sich zum Ziel gesetzt hat, bis 2040 von den fossilen Brennstoffen wegzukommen.

Alex Willener erläutert kurz, welche Projekte im Jahr 2025 zur Erreichung dieses Ziels umgesetzt wurden.

Diskussion: keine

Abstimmung: Der Jahresbericht 2025 der Verwaltung wird einstimmig **genehmigt**.
(61Ja/ 0 Nein/ 0 Enthaltungen).

3. Genehmigung der Bilanz und Jahresrechnung 2025, Beschlussfassung über Verwendung des Bilanzgewinnes

Marco Jurt informiert über die Jahresrechnung 2025 und geht speziell auf folgende Themen ein (die detaillierte Jahresrechnung mit Erläuterungen wurde im Geschäftsbericht abgedruckt):

- **Erfolgsrechnung 2025**
Grundsätzlich zeigt sich eine positive Entwicklung und es gibt keine aussergewöhnlichen Sachverhalte. Auffallend sind die sehr tiefen Leerstände der Wohnungen. Der Mietertrag blieb stabil und hat sich leicht erhöht. Der grösste Teil der Aufwände stellen Unterhalt und Reparaturen dar, was zeigt, dass wir Erträge in unsere Gebäude reinvestieren.
Der Personal- und Verwaltungsaufwand liegt leicht unter Vorjahr. Bei den Abschreibungen gab keine wesentlichen Veränderungen. Der EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) ist leicht erhöht. Der Finanzaufwand hat sich leicht reduziert, was auch auf das tiefere Zinsniveau zurückzuführen ist. Wir können schlussendlich einen Jahresgewinn von rund 219'000 CHF ausweisen.
- **Bilanz per 31.12.2025**
Wir sehen einen leichten Anstieg der Bilanzsumme. Diese kommt aufgrund einer Ablösung und Erhöhung einer Hypothek von geplanten Sanierungen zu Stande. Zudem gab es aufgrund des Neubauprojekts Industriestrasse bereits Aktivierungen.
Der grösste Bestandteil ist weiterhin das langfristige Fremdkapital. Dieses hat ebenfalls leicht zugenommen, dies aufgrund der Industriestrasse und der Erhöhung der Hypothek im Zuge der Verlängerung. Unser Eigenkapital liegt bei 13% der Bilanzsumme, was für Immobiliengesellschaften im Rahmen liegt.
- **Gewinnverwendung**
- **Das Geschäftsjahr 2025 konnte wiederum mit Gewinn abgeschlossen werden.**
Die Verwaltung empfiehlt die Gewinnverwendung gemäss folgender Auflistung.

Diskussion: Keine

Bericht der Revisionsstelle

Die Jahresrechnung 2025 wurde durch die externe Revisionsstelle, Wegtreu AG, in Hochdorf, geprüft. **Thomas Saxer** erwähnt, dass die Revisionsunterlagen vorgängig zugestellt wurden und die Revision in den Räumlichkeiten der Arlewo an der Guggistrasse in Luzern stattgefunden hat. In der Prüfung wurde ersichtlich, dass viel und gut gearbeitet wurde. Zusätzlich zum regulären Abschluss, wurden auch die gesamten Übergänge und Übergaben der Finanzsysteme von der ATB an die Arlewo Mitte Jahr geprüft. Alle offenen Fragen wurden von Arlewo, der Verwaltung und der Geschäftsführung der WOGENO umfassend beantwortet. Es wurde kein Gesetzes- oder Statutenverstoss vorgefunden. Die Revision empfiehlt die Jahresrechnung 2025 deshalb zur Annahme.

Diskussion: Keine

Abstimmung Bilanz und Jahresrechnung 2025:

Marco Jurt führt die Abstimmung durch.

Die Jahresrechnung 2025 wird mit **grosser Mehrheit genehmigt**.

(60 Ja / 0 Nein / 1 Enthaltung)

Abstimmung Verwendung Bilanzgewinn:

Marco Jurt führt die Abstimmung durch.

Die Verwendung des Bilanzgewinnes 2025 wird mit **grosser Mehrheit wie folgt genehmigt:**

(60 Ja / 0 Nein / 1 Enthaltung)

Gewinnvortrag zu Beginn der Periode

Fr. 1'156'419

Jahresgewinn 2025

Fr. 218'656

Bilanzgewinn

Fr. 1'375'075

Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve

Fr. - 11'000

Vortrag auf neue Rechnung

Fr. 1'364'075

4. Bericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Geschäftsprüfungskommission, bestehend aus **Barbara Fas** und **Janine Wilhelm**, verzichten auf eine Präsentation. **Alex Willener** übernimmt die Präsentation des Berichts der GPK und liest den letzten Abschnitt des Berichts aus dem Geschäftsbericht vor.

Diskussion: Keine

5. Entlastung der Verwaltung

Revisor **Thomas Saxer** führt die Abstimmung durch.

Diskussion: Keine

Abstimmung: Der Verwaltung und dem Geschäftsführer wird **einstimmig Entlastung erteilt**.
(61 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung).

6. Wahlen

a) Verwaltung

Gemäss Statuten konstituiert sich die Verwaltung selbst. Die Angabe der Ressorts ist indikativ:

Bisher:

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| ▪ Selina Lutz | Co-Präsidentin |
| ▪ Alex Willener | Co-Präsident |
| ▪ Lukas Berger | Projekt Industriestrasse |
| ▪ Roland Heller | Bau und Unterhalt |
| ▪ Marco Jurt | Finanzen |
| ▪ Reto Stocker | Bau und Unterhalt |

Alle Verwaltungsmitglieder stellen sich für ein weiteres Jahr zur Verfügung.

Diskussion: Keine

Wahlen: Die Wiederwahl der Verwaltung erfolgt in globo durch **Alex Willener**.

Die Verwaltung wird **einstimmig gewählt**.

(61 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung).

b) Geschäftsprüfungskommission

Barbara Fas und Janine Wilhelm stellen sich beide für ein weiteres Jahr zur Verfügung.

Diskussion: Keine

Wahl: **Barbara Fas** und **Janine Wilhelm** werden einstimmig als Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission **gewählt**.

(61 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung).

c) Revisionsstelle

Die Revisionsstelle, Wegtreu AG, in Hochdorf, stellt sich für ein weiteres Jahr zur Verfügung.

Wahl: Die Wegtreu AG wird als Revisionsstelle für das Jahr 2025 einstimmig **wiedergewählt**.

(61 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltung).

7. Varia

Aus dem Plenum erfolgen keine Wortmeldungen zu Varia.

Ausblick

Selina Lutz gibt einen Ausblick:

Haushaltsbefragung: Nach dem diese 2023 durchgeführt wurde, ist wieder eine Haushaltsbefragung im Jahr 2027 geplant. Es ist noch nicht klar, wer diese durchführen soll. Erste Gespräch mit der Firma ImmoQ, welche die Umfrage im Jahr 2023 durchgeführt hat, sind geplant.

Forum: Unsere Hausvereine

Am 3. November 2026 am Abend ist ein Forum geplant. Thematisiert werden die Hausvereine und wie diese weiterentwickelt werden können. Eine Einladung dazu folgt per Newsletter und Mail.

Besichtigung Neubau Industriestrasse 11b:

Am 17. Juni 2026 gibt es die Möglichkeit den Neubau an der Industriestrasse 11b zu besichtigen. Die Verwaltung und die Architekten werden im Plenum einen kurzen Input geben. Danach können alle Wohnungen besichtigt werden.

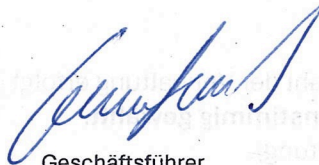
WOGENO Luzern Genossenschaft

Vorsitzender:

Protokollführer:



Co-Präsident



Geschäftsführer